



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000380283

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010026-71.2023.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que é apelante JOSE HENRIQUE BAPTISTA, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS SABIÁS B.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1010026-71.2023.8.26.0604

Comarca: Sumaré — 2ª Vara Cível

Juiz: Andre Pereira de Souza

Apelante: JOSÉ HENRIQUE BAPTISTA (embargante)

**Apelado: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS SABIÁS B
(embargado)**

Voto nº 45.387

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. INEXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. EXCESSO DE EXECUÇÃO. NÃO VERIFICAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença pela qual foram rejeitados os embargos à execução.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. Discute-se: (i) em preliminar, se houve cerceamento de defesa; (ii) no mérito, se há título executivo extrajudicial respaldando a execução de origem; (iii) se está comprovado excesso de execução; e (iv) se deve ser mantida a multa por litigância de má-fé aplicada ao embargante/apelante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A matéria tratada nos autos (execução de dívida condominial) tem suporte puramente documental, e a prova documental deve ser juntada com a inicial ou a contestação, não havendo razão para estender a fase instrutória.

4. Há, nos autos, juntada de atas de assembleias que, em conjunto, comprovam a existência do crédito com relação a todo o período abrangido nos cálculos do exequente/embargado.

5. Não há comprovação de excesso de execução. O apelante ignora a planilha mais recente juntada pelo apelado, anterior à oposição dos presentes embargos, em que não se nota qualquer duplicidade de valores ou incorreção.

6. Necessária a manutenção da multa por litigância de má-fé aplicada, uma vez que os embargos de declaração opostos contra a sentença foram manifestamente infundados, ficando o apelante advertido acerca da possibilidade de majoração da multa.

IV. DISPOSITIVO E TESES

7. Recurso não provido.

Teses de julgamento: “1. Há título executivo extrajudicial se a convenção e as atas condominiais juntadas comprovam os valores praticados no condomínio no período abrangido pela execução. 2. Cabe à parte executada demonstrar o excesso de execução, impugnando em detalhes os cálculos da parte exequente.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 434 e 784, X.

JOSÉ HENRIQUE BAPTISTA opôs embargos à execução em face de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS SABIÁS B**, defendendo ausência de título executivo e existência de excesso de execução.

Pela respeitável sentença de fls. 254/256, cujo relatório adoto, o douto Juiz rejeitou os embargos, condenando o executado/embargante ao pagamento de custas e despesas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa. Pela r. decisão de fl. 270, foram rejeitados os embargos de declaração opostos, com condenação do embargante ao pagamento de multa por litigância de má-fé, fixada em 2% do valor atualizado da causa.

Apela o embargante (fls. 273/286). Em preliminar, alega cerceamento de defesa, argumentando que não teve oportunidade de comprovar suas alegações. No mérito, aponta ausência de título extrajudicial, afirmando que as despesas condominiais não possuem liquidez e certeza, pois as atas das assembleias não foram juntadas com a inicial, em especial as de 2017, 2019 e 2021. Além disso, argumenta excesso de execução, indicando cobrança em duplicidade de valores, inclusão de despesas já quitadas e valores de custas processuais de outro processo. Por fim, acusa o apelado de litigância de má-fé e contesta a multa de 2% aplicada por suposta intenção procrastinatória. O apelante pede a anulação da sentença por cerceamento de defesa, extinção parcial da execução referente aos períodos sem atas de assembleia, reconhecimento do excesso de execução e aplicação à apelada de multa por litigância de má-fé.

O embargado, em contrarrazões (fls. 292/299), argumenta, de início, que não há fundamento para atribuir efeito suspensivo ao recurso. Sustenta que não houve cerceamento de defesa, pois a matéria debatida é meramente de direito e foi instruída com prova documental suficiente. Defende que as taxas e despesas condominiais são títulos executivos extrajudiciais, conforme o artigo 784, VIII, do Código de Processo Civil (CPC), e que a planilha de débito apresentada está correta, não havendo cobrança em duplicidade. O apelado acusa o apelante de tentar procrastinar o pagamento das taxas condominiais e de agir de má-fé ao interpor recursos protelatórios. Requer a manutenção da sentença em sua integralidade, condenação do apelante nas penalidades de litigância de má-fé e majoração das verbas sucumbenciais.

Recurso tempestivo.

Verificada a insuficiência do preparo recursal, foi dada oportunidade para complemento (fls. 306/307). Comprovação às fls. 310/312.

É o relatório.

1.- Da preliminar de cerceamento de defesa

Não há que falar, de início, em cerceamento de defesa.

A matéria tratada nos autos (execução de dívida condominial) tem suporte puramente documental, de modo que as alegações de ambas as partes deveriam ser corroboradas apenas com documentos, dispensando-se a produção de outras provas.

E, quanto à prova documental, trata-se de prova pré-constituída, que deve ser apresentada pela parte na petição inicial ou na contestação (art. 434 do Código de Processo Civil – CPC).

Assim, não havia razão para conceder mais oportunidades para produção de prova.

Rejeito a matéria preliminar.

2.- Do mérito

Diz o CPC:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

Defende o apelante ausência de título extrajudicial com relação: ao período de 15/02/2018 a 15/03/2018 (pois estaria ausente ata da assembleia geral ordinária de 2017); ao período de 15/04/2019 a 15/03/2020 (pois ausente ata da AGO de 2019); e à cobrança de 15/01/2022 (pois ausente ata da AGO de 2021).

A execução de título extrajudicial (nº 1006793-08.2019.8.26.0604) foi ajuizada pelo apelado em agosto de 2019, elencando ali dívidas referentes aos meses de 15/02/2018 a 15/01/2019, 15/03/2019, e 15/05/2019 a 15/08/2019.

Foi juntada a ata da AGO de 2018 (fls. 5/7 daqueles autos), e ali foram aprovadas as contas de 2017. Ademais, consta ali a aprovação de alteração da taxa do condomínio (fl. 6),

constando ainda os valores anteriores praticados, de modo que está comprovado o crédito com relação aos meses anteriores à assembleia, que ocorreu em 15/03/2018, bem como com relação aos meses subsequentes de 2018 e 2019 até a realização de nova AGO.

Isso explica a alteração da taxa de R\$ 260,00 para R\$ 270,00, consoante planilha de fl. 67, em que não consta, ademais, qualquer duplicidade.

Foi também juntada, posteriormente, ata da AGO de 2020, em que, novamente, foram aprovadas as contas de 2019, com deliberação acerca da nova taxa condominial (fl. 140). Ora, ainda que não tenha sido juntada a ata da AGO de 2019, as atas de 2018 e de 2020 documentam de maneira suficiente quais os valores cobrados, conforme aprovado em assembleia do condomínio, em todo o período.

Note-se, ainda, que, uma vez que as AGOs, no condomínio apelado, ocorrem no mês de março, a ata de 2020 dá conta das cobranças até aquele mês.

Quanto à cobrança de 15/01/2022, foi excluído da planilha de fls. 208/210, juntada em 18/09/2023, antes da oposição dos presentes embargos (20/09/2023), de modo que o crédito sequer compõe o objeto da presente execução.

Alega o apelante, ainda, excesso de execução, pois contabilizados duas vezes alguns valores na planilha de fl. 152, relativos ao período de 08/2018 e 08/2019. Invoca também a parcela de janeiro de 2022, já tratada supra.

No entanto, é insubsistente a alegação.

A planilha mais recente e anterior à oposição dos presentes embargos é aquela de fls. 208/210, em que as cobranças de cada mês são lançadas linha a linha, e de onde se nota a ausência de qualquer duplicidade.

Não indica o apelante de que maneira os cálculos de tal planilha estariam incorretos, de modo que não está comprovado qualquer excesso de execução.

3.- Da multa por litigância de má-fé

Não entendo seja o caso de afastar a multa por litigância de má-fé pela oposição dos embargos de declaração de fls. 263/269.

Parece-nos, com o douto Juiz de primeiro grau, que aquele recurso foi manifestamente infundado, procurando o embargante/apelante apenas prolongar a disputa acerca do mérito da causa, sem apresentar verdadeiras omissões ou contradições.

Desse modo, mantenho esse capítulo da sentença.

Diante das alegações do apelante sem qualquer observância da planilha mais recente juntada, fica o recorrente advertido de sua conduta poderá levar à majoração da multa por litigância de má-fé, nesta instância.

4.- Da majoração dos honorários

Por fim, e diante do resultado do presente

recurso, necessária a majoração dos honorários sucumbenciais (art. 85, § 11, do CPC), que fixo em 15% do valor atualizado da causa.

5.- Dispositivo

Ante o exposto, pelo meu voto, rejeitada a preliminar de cerceamento de defesa, **nego provimento ao recurso**, com majoração dos honorários sucumbenciais para 15% do valor atualizado da causa.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator